



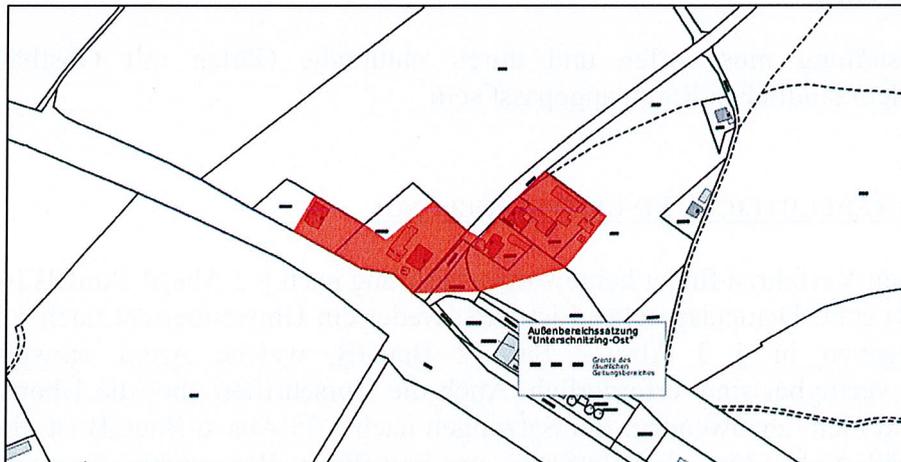
## **BEGRÜNDUNG ZUR AUßENBEREICHSSATZUNG „UNTERSCHNITZING-OST“**

### **1. VORBEMERKUNG:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Tyrlaching hat in seiner Sitzung am 10.02.2021 beschlossen, eine Außenbereichssatzung für den Ortsteil Unterschnitzing zu erlassen.

### **2. LAGE:**

Das Planungsgebiet der Außenbereichssatzung umfasst die Fl.Nrn. **1130/T, 1131/2, 1131/3, 1165/5, 1332/T, 1332/1 T, 1165/3 T, 1165/22 T, 1165/15 T, 1165/8 T, 1142/2 T** Gemarkung Tyrlaching. Diese Grundstücksteilflächen sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Tyrlaching als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.



### **3. BEGRÜNDUNG UND BAURECHTLICHER RAHMEN:**

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Insgesamt bestehen im Gebiet bereits 4 Wohnbebauungen mit insgesamt 8 Personen, sodass eine Wohnbebauung mit entsprechendem Gewicht vorhanden ist.

Die Gemeinde Tyrlaching ist der Ansicht, dass der Erlass einer Außenbereichssatzung für den Ortsteil „Unterschnitzing-Ost“ mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Durch die Ausweisung wird das bestehende Gebiet in einer in sich abgerundeten Struktur beschrieben und weiterhin ein Mehrgenerationen-Wohnen ermöglicht.

Die im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung befindliche Bebauung und zulässigen Vorhaben sowie die Darstellung/Größe des Gebietes lassen nicht die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB vor.

#### **4. ERSCHLIEßUNG:**

Die Grundstücke sind über die bestehenden Gemeindestraßen erschlossen.

Die Grundstücke können über den Zweckverband zur Wasserversorgung „Otting-Pallinger-Gruppe“ mit Trink- und Brauchwasser in ausreichender Menge und Qualität versorgt werden.

Die Ableitung der häuslichen Abwässer erfolgt durch Kleinkläranlagen. Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit breitflächig oder über Sickeranlagen in den Untergrund zu leiten. Es wird empfohlen, die Park- und Stellplätze für Pkw's wasser-durchlässig bzw. „sickerfähig“ auszuführen und den Anteil der befestigten Flächen auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Die Stromversorgung erfolgt über die bayernwerk AG. Die Abfallbeseitigung ist durch den Landkreis Altötting sichergestellt.

#### **5. DURCHGRÜNUNG:**

Die Gartengestaltung muss offen und durch naturnahe Gärten mit Obstbäumen und Kräuterwiese dem ländlichen Raum angepasst sein.

#### **6. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG:**

Im vereinfachten Verfahren findet keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB) statt. Dementsprechend ist auch weder ein Umweltbericht nach § 2a BauGB noch die Angaben in § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, erforderlich. Auch die Vorschriften über die Überwachung (§ 4c BauGB) sind nicht anzuwenden. Bei Satzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB ist die Eingriffsregelung gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Der Nachweis über die Anwendung der Eingriffsregelung ist im Baugenehmigungsverfahren der Unteren Naturschutzbehörde vor Erteilung der Baugenehmigung zur Prüfung vorzulegen.

#### **7. FLÄCHEN:**

Die Gesamtfläche der Außenbereichssatzung beträgt 8.687 m<sup>2</sup>

**GEMEINDE TYRLACHING**

  
Andreas Zepper  
Erster Bürgermeister



**ENTWURFSVERFASSER:**

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT KIRCHWEIDACH  
HAUPTSTRASSE 21, 84558 KIRCHWEIDACH  
TEL. 08623/9886-0

KIRCHWEIDACH, 15.09.2021

AGNES GRAFETSTETTER